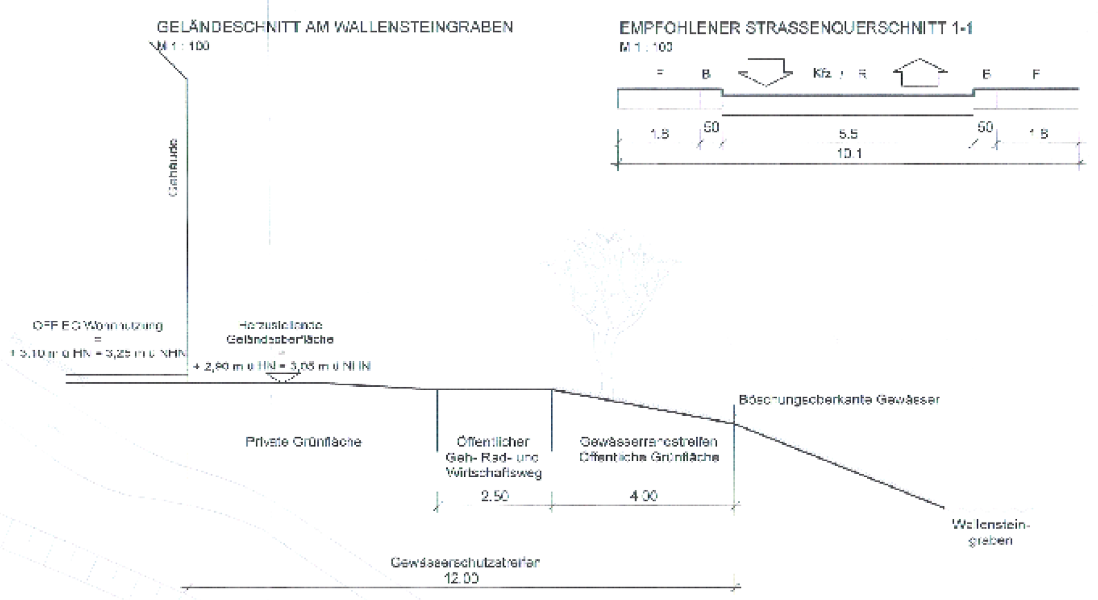
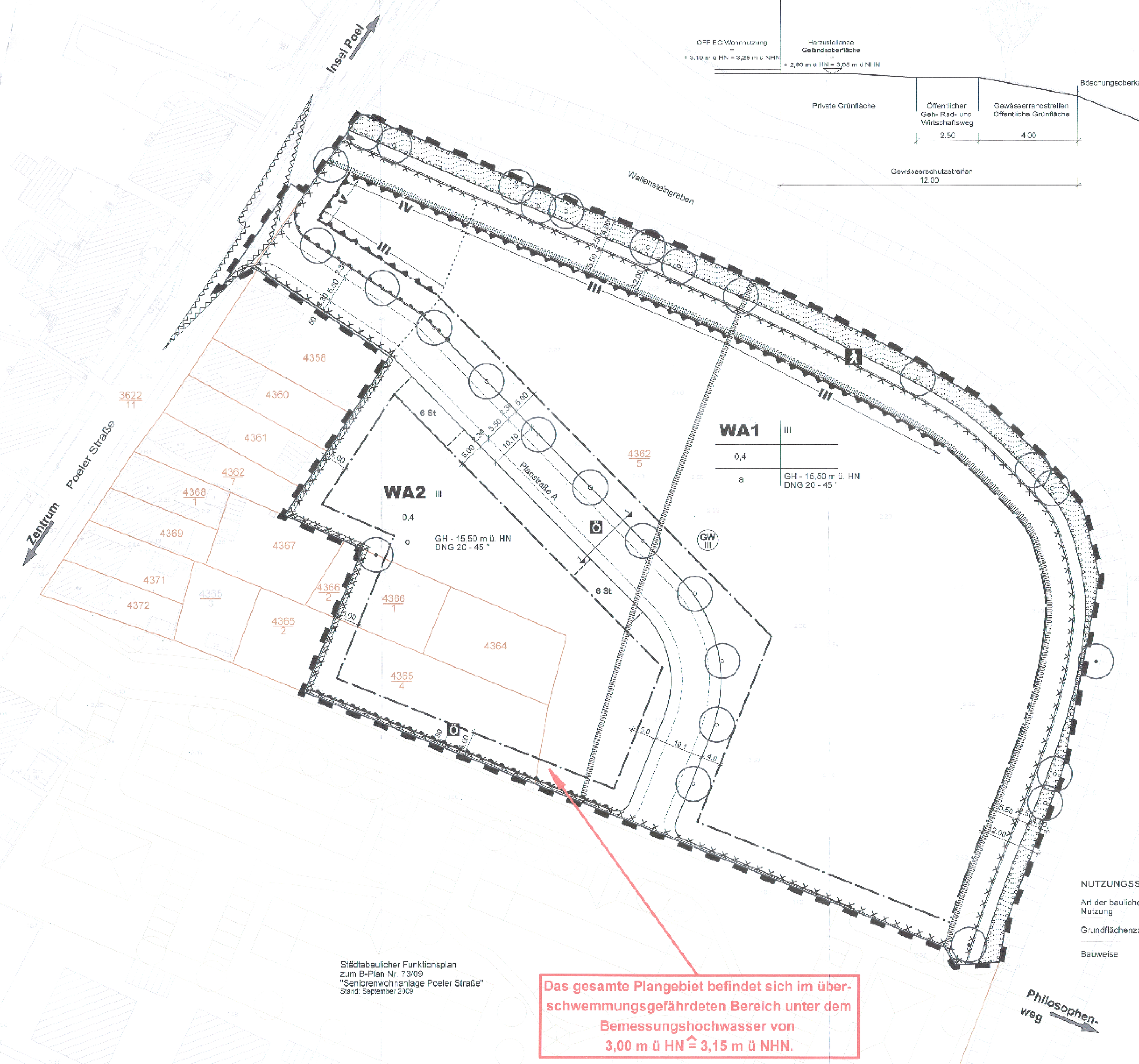
# SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR

# über den Bebauungsplan Nr. 78 / 10 "Wohngebiet Poeler Straße-Am Wallensteingraben"

## TEIL A - Planzeichnung

**M 1 : 500**




**NUTZUNGSSCHABLONE**

| | |
|---|---|
| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl GRZ | |
| Bauweise | GH - Gebäudehöhe<br>DNG - Dachneigung |

## Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

| Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlagen |
|---|---|---|
| I. | **Festsetzungen** | |
| | **Art der baulichen Nutzung** | § 9 (1) Nr. 1 BauGB |
| WA1, WA2 | Allgemeines Wohngebiet | § 4 BauNVO |
| | **Maß der baulichen Nutzung** | § 9 (1) Nr. 1 BauGB<br>§ 16 BauNVO |
| GRZ 0,40 | Grundflächenzahl als Höchstmaß | |
| III | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß | |
| GH | maximale Gebäudehöhe in m über HN | |
| DNG | Dachneigung | |
| | **Bauweise, Baugrenzen** | § 9 (1) Nr. 2 BauGB<br>§§ 22 u. 23 BauNVO |
| o | offene Bauweise | |
| a | abweichende Bauweise | |
| | Baugrenze | |
| | **Verkehrsflächen** | § 9 (1) Nr. 11 BauGB |
| Ö | Straßenverkehrsfläche / Straßenbegrenzungslinie öffentlich | |
| | Einfahrt Wirtschaftsweg | |
| | öffentlicher Geh- Rad- und Wirtschaftsweg innerhalb des Gewässerschutzstreifens | |
| | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt | |
| | **Grünflächen** | § 9 (1) Nr. 15 BauGB |
| | öffentliche Grünfläche im Bereich des 4,00 m Gewässerrandstreifens, gemessen ab Böschungsoberkante | |
| | **Flächen für die Wasserwirtschaft** | § 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB |
| GW | Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen<br>Schutzgebiet für Grundwassergewinnung - Schutzzone III | |
| | Gewässerschutzstreifen - gemessen 12 m ab Böschungsoberkante | |
| | **Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** | § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB |
| | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | |
| | Anpflanzen von Bäumen | |
| | Erhalten von Bäumen | |
| | **Sonstige Planzeichen:** | |
| St | Umgrenzung für Flächen von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen<br>Stellplätze | § 9 (1) Nr. 4 u. 22 BauGB |
| III | Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinrichtungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes<br>hier: Lärmpegelbereich gem DIN 4109 Tabl. 8 | § 9 (1) Nr. 24 u. (6) BauGB |
| | Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke | § 9 (1) Nr. 10 BauGB |
| | Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlastverdachtsfläche Nr. AS 145) | § 9 (5) Nr. 3 u. (6) BauGB |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes | § 9 (7) BauGB |
| | Stützmauer | § 9 (1) Nr. 26 BauGB |
| | Grenze des herzustellenden Geländeniveaus von 2,90 m ü. HN | |
| II. | **Darstellung ohne Normcharakter** | |
| | Flurstücksgrenzen Bestand | |
| z.B. 4366/1 | Nummer des Flurstückes | |
| | vorhandene Gebäude und baul. Anlagen | |
| | Böschung | |
| | Geländehöhe über HN (1,0 m ü HN ≙ 1,15 m ü NN ≙ 1,15 m ü NHN) | |
| | Schnittlinie Straßenquerschnitt | |
| 5.00 | Bemaßung in m | |

**Präambel:**

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. April 2006 (GS Meckl.-Vorp. Gl Nr. 2130-9), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 31.05.2012 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 78/10 der Hansestadt Wismar mit der Gebietsbezeichnung „Wohngebiet Poeler Straße – Am Wallensteingraben" umfassend die Flurstücke 4362/5, 4366/1, 4364 und 4365/4 Flur 1, Gemarkung Wismar, begrenzt im Norden vom Wallensteingraben südl. der Straße Philosophenweg, im Osten vom Wallensteingraben westl. der Straße Philosophenweg, im Süden vom Flurstück 4373 – Poeler Straße 51 (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 73/09 „Seniorenwohnanlage Poeler Straße"), im Westen von der Poeler Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466).

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 (3) BauNVO Nr 4 und 5 nicht zulässig.

**2. Maß zur baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

2.1 Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO
Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt das herzustellende Geländeniveau von 2,90 m ü. HN.
Die Erdgeschossfußbodenhöhe für Wohnnutzung (OK Fertigfußboden) wird in den Baugebieten mit mindestens 3,10 m ü. HN festgesetzt.
Die maximale Gebäudehöhe wird in den Baugebieten mit 15,50 m über HN festgesetzt.
Als Gebäudehöhe gilt die Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante.

**3. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

3.1 Gemäß § 23 (5) BauNVO
sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Straßengrenze und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren Flucht ausgeschlossen.

3.2 Gemäß § 23 (5) BauNVO
ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der straßenseitigen Baugrenze bzw. deren Flucht und der Straßengrenze die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) nicht zulässig.

3.3 Gemäß § 23 (5) BauNVO
ist die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb des Gewässerschutzstreifens nicht zulässig. Die Anlage eines 2,5 m breiten, öffentlichen unversiegelten Geh- und Radweges ist zulässig.

**4. Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO**

Im Baugebiet mit abweichender Bauweise (WA1) sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

**5. Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 (1) BauNVO sowie § 23 (5) BauNVO**

Im Plangebiet sind Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung ausgeschlossen.

**6. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) Nr. 10 BauGB**

6.1 Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Sichtdreiecke sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des §14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie Stellplätze und Parkplätze unzulässig. Grundstückseinfriedungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,75 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandener Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,00 m.

**7. Flächen für Gemeinschaftsanlagen §9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB**

7.1 Die erforderlichen Stellplätze für Wohnungen (mind.1,5 Stellplätze je Wohnung), Versorgungseinrichtungen, gewerbliche und sonstige Einrichtungen sind auf den privaten Grundstücksflächen zu realisieren.

7.2 Eine lagemäßige Verschiebung der öffentlichen Stellplätze auf Grund der Anordnung der Grundstückszufahrten sowie Anlagen und Einrichtungen zur Erschließung der Baugrundstücke ist zulässig.

**8. Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Naturgewalten erforderlich sind § 9 (5) Nr. 1 BauGB**

Zum Schutz vor Hochwasser ist das Gelände innerhalb des Plangeltungsbereiches mit Ausnahme des Gewässerschutzstreifens auf das Niveau von 2,90 m ü. HN aufzufüllen. Die gekennzeichnete Fläche im nordwestlichen Bereich des WA1 und der südlich davon verlaufende Abschnitt der Planstraße sind zur Poeler Straße hin gleichmäßig von 2,90 m ü HN auf das Niveau der Poeler Straße abzusenken.

**9. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

Passive Schallschutzmaßnahmen

9.1 Entlang der gekennzeichneten Baugrenzen (LPB III, IV und V) müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne von §48 BauNVO) die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109/11.89 – Schallschutz im Hochbau – Tabelle 8 erfüllt werden. Nach außen abschließende Umfassungsbauteile sind so auszuführen, dass sie entsprechend den Lärmpegelbereichen folgende Schalldämmmaße aufweisen:

| Lärmpegelbereich nach DIN 4109 | Maßgeblicher Außenlärmpegel La (dB(A)) | Erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß der Außenbauteile $erf R'_{w,res}$ (dB(A)) Wohnräume | Büroräume |
|---|---|---|---|
| III | 61 - 65 | 35 | 30 |
| IV | 66 - 70 | 40 | 35 |
| V | 70 - 75 | 45 | 40 |

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen bzw. eine Nutzungsänderung die Vorlage eines Schallschutznachweises entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 erforderlich.

9.2 Die Grundrisse der Wohngebäude in den Lärmpegelbereichen IV und V sind so zu gestalten, dass keine Schlafräume, sondern nur Wohn- und Nebenräume zu den äußeren Seiten der Planbegrenzung bzw. der Kreuzung zu gewand sind. Es sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß zu beachten.

9.3 In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern im Lärmpegelbereich III sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

9.4 An Fassaden für die baulicher Schallschutz gemäß Lärmpegelbereich IV oder V der DIN 4109 erforderlich ist, sind offene Wohnfreiflächen nicht zulässig. Zulässig sind hier nur Wintergärten oder Loggien mit transparenten Brüstungserhöhungen. Das Material für die Brüstung (inkl. Transparenter Brüstungserhöhung) muss ein resultierendes Schalldämm-Maß von mind. Rw = 15 dB(A) haben. Die schalltechnische Eignung ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

## II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich**
§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a BauGB

10.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist ein Landschaftsrasen anzulegen und extensiv zu pflegen.

10.2 Grundstückszufahrten für Wohnanlagen und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.

10.3 Nicht überbaubare Flächen der Grundstücke sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

**11. Maßnahmen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen**
§9 Abs.1 Nr. 25a-25b BauGB

11.1 Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft vor Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, und während der Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen. Beschädigte oder abgegangene Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

11.2 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind mind. 10 Bäume der Arten Erle (A. glutinosa), Sommerlinde (A. platyphyllos), Birke (B. pendula), Hainbuche (C. betulus), oder Schwedische Mehlbeere (S. intermedia) als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen, an den beispielhaft dargestellten Standorten neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

11.3 Entlang der Erschließungsstraße (Planstraße A) sind 10 Einzelbäume der Arten Sommerlinde (A. platyphyllos), Sandbirke (B. pendula), Hainbuche (C. betulus), oder Schwedische Mehlbeere (S. intermedia) als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen, an den beispielhaft dargestellten Standorten neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine lagemäßige Verschiebung der festgesetzten Bäume auf Grund der Anordnung der Grundstückszufahrten sowie Anlagen und Einrichtungen zur Erschließung der Baugrundstücke ist zulässig.

# Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

**§ 1 GELTUNGSBEREICH**

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 78/10 "Wohngebiet Poeler Straße – Am Wallensteingraben".

**§ 2 BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

**1. Dächer**

1.1 Für die Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur unglasierte rote, rotbraune, braune oder anthrazitfarbene Tonziegel oder Betondachpfannen zulässig.
1.2 Ebenso zulässig ist die Ausbildung von begrünten Dächern.
1.3 Untergeordnete Dachflächen der Hauptgebäude können auch in anderen Materialien ausgebildet werden.
1.4 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind nur auf den Dachflächen der Hauptgebäude zulässig.

**2. Außenwände**

2.1 Fassadenflächen, die eine Länge von 20 m überschreiten, sind durch vor- oder zurücktretende Gebäudeteile zu gliedern.
2.2 Zulässige Materialien sind:
- Sichtmauerwerk
- verputzte bzw. geschlämmte Oberflächen
- Vorgehängte Fassadensysteme und Vorsatzschalen aus nicht glänzenden Fassadenplatten
- Vorsatzschalen und Fassadenverkleidungen aus Holz mit einer Fläche von bis zu 30% der jeweiligen Fassadenfläche
- für Wintergärten sind auch Leichtkonstruktionen aus Glas/Holz bzw. Glas/Metall zulässig

2.3 nicht zulässig sind:
- hochglänzende Baustoffe (z.B. Edelstahl, emaillierte Fassadenelemente, Fliesen o.ä.)
- Verkleidungen aus künstlichen Materialien, die den Einsatz echter Baustoffe vortäuschen.

**3. Nebenanlagen**

3.1 Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind mit den Materialien des Haupthauses oder aus Holz zu erstellen.
3.2 Gas- oder Ölbehälter außerhalb von Gebäuden sind unterirdisch anzuordnen oder in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen (die Umkleidung ist mit Materialien der Außenwand des Hauptgebäudes auszuführen).
3.3 Stellplätze für Müllbehälter sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.

**4. Garagen / Carports**

Bei direktem Anbau der Garagen/Carports an das Hauptgebäude gilt
- Bei Beibehaltung der Dachneigung des Hauptdaches sind die Dächer der Garagen/Carports in Material und Farbgebung des Hauptdaches auszuführen.
- Die Außenwände der Garagen sind im Fassadenmaterial des Haupthauses zu errichten, für Carports sind darüber hinaus Konstruktionen aus Holz und als Tragkonstruktion auch Metall zulässig.
- Abweichend von der Dachneigung des Hauptgebäudes sind auch Pult- oder Flachdächer zulässig. In diesem Fall darf auch von der Dacheindeckung des Hauptgebäudes abweichendes Material verwendet werden.

**5. Einfriedungen**

Einfriedungen sind nur als Laubholzhecke oder Holzzaun bis zu einer Höhe von Straßenseitig 0,75 m und seitlich/rückseitig bis 1,80 m zulässig. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Hecken bis zur Wuchshöhe der Hecke zulässig.

**6. Sicht- und Windschutzwände**

Sicht- und Windschutzwände, die der Gartengestaltung oder als Windschutz für Terrassen dienen, sind in einer Länge von max. 4,00 m und einer Höhe von max. 2,00 m über Gelände zulässig.
Als Material darf nur Holz und Glas verwendet werden. Die Verwendung von Sichtschutzwänden als Grundstückseinfriedung ist nicht zulässig.

**7. Werbeanlagen, Hinweisschilder und Warenautomaten**

7.1 Werbeanlagen, Hinweisschilder und Warenautomaten mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.
7.2 Werbeanlagen und Hinweisschilder sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig.
Werbeanlagen und Hinweisschilder an Fassaden sind nur im Bereich der Erdgeschosszone der Hauptgebäude zulässig.
Zusätzlich können freistehende Werbeanlagen und Hinweisschilder im Bereich der Grundstückszufahrt mind. 1 m hinter der Straßenbegrenzungslinie angeordnet werden.
7.3 Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.

**8. Ordnungswidrigkeit**

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

**TEXTLICHE HINWEISE**

**Altlastenproblematik**

Die Altlastensanierung wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zwischen der Hansestadt Wismar und dem Vorhabenträger geregelt.

Eventuell anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.).
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für Belastungen des Untergrundes, wie
- abartiger Geruch
- anormale Färbung
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten
- Ausgasungen
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.)

angetroffen, hat der Grundstückseigentümer/ -besitzer als Abfallbesitzer über diese Auffälligkeiten unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Der Grundstückseigentümer/ -besitzer ist für die ordnungsgemäße Entsorgung des belasteten Bodenaushubes durch einen Fachbetrieb nach §49 und § 52 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG zuletzt geändert 11.08.2010) verantwortlich. Grenzwerte richten sich nach dem aktuellen Stand der boden- und altlastenschutzrechtlichen Vorschriften, beispielsweise nach der Anlage 2 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und bzw. oder hilfsweise nach der LAGA M20-TR Boden (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen (TR Boden), bei B-Plan-Erarbeitung Stand 05.11.2004).

**Bodendenkmale**

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde rechtzeitig, und zwar mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen.
Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V das Bauordnungs- und Denkmalamt, SG Bodendenkmalpflege der Hansestadt Wismar zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

**Abbruchmaßnahmen und Erdarbeiten**

Die im Geltungsbereich vorhandenen Altanlagen (Gebäude, Platten- und Pflasterwege, Beton- flächen, Zäune) sowie Bauschutt- und Müllablagerungen sind komplett zu entfernen und ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.
Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

**Artenschutz**

Als Schutzmaßnahme zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. der Vorgaben des §42 BNatSchG wird für die Phase der Bauausführung auf folgendes hingewiesen.
Vor Beginn der Beräumung der Baufelder sind die vorhandenen Gebäude durch ein anerkanntes Fachbüro auf das Vorhandensein von geschützten Tieren zu untersuchen.
Sofern in den Gebäuden Habitate von geschützten Tieren gefunden werden, ist ein Befreiungsantrag von den Verboten des §42 BNatSchG an das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Abt. Naturschutz, Postfach 1338, 18236 Güstrow, zu stellen.

**Trinkwasserschutzzone**

Teilbereiche des Plangeltungsbereiches liegen innerhalb der Trinkwasserschutzzone III. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der „Trinkwasserschutzzonenordnung für die Trinkwassererfassung der Stadt Wismar – Beschluss-Nr. 30-7/85 vom 17.05.1985" sind zu beachten.
Es gilt das Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG M-V) vom Nov. 1992 in der aktuellen Fassung.

**Kampfmittel- und Munitionsbelastung**

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

**Verfahrensvermerke:**

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom 24.06.2010. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 21.09.2010 durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger erfolgt.

Wismar, den 07.06.2012 Der Bürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 15.09.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Wismar, den 07.06.2012 Der Bürgermeister

Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig durch die öffentliche Auslegung des Vorentwurfs vom 18.10.2010 bis einschließlich 25.10.2010 während der Dienststunden Mo., Di., Mi. von 8.30 - 12.00 Uhr und von 13.00 - 16.30 Uhr, Do. von 8.30 - 12.00 Uhr und von 13.30 - 17.30 Uhr sowie Freitag von 8.30 - 12.30 Uhr im Bauamt, Abt. Planung der Hansestadt Wismar, Kopenhagener Straße 1 beteiligt worden.

Wismar, den 07.06.2012 Der Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) beteiligt worden.

Wismar, den 07.06.2012 Der Bürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.06.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, sind gemäß § 4a BauGB mit Schreiben vom 07.02.2012 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Wismar, den 07.06.2012 Der Bürgermeister

Die Bürgerschaft hat am 26.01.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 78/10 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Wismar, den 07.06.2012 Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 78/10 und der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom 13.02.2012 bis zum 30.03.2012 während der Dienststunden Mo., Di., Mi. von 8.30 - 12.00 Uhr und von 13.00 – 16.30 Uhr, Do. von 8.30 - 12.00 Uhr und von 13.00 - 17.30 Uhr sowie Freitag von 8.30 - 12.30 Uhr im Bauamt, Abt. Planung der Hansestadt Wismar, Kopenhagener Straße 1 nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, welche Arten umweltbezogener Stellungnahmen verfügbar sind, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Plan unberücksichtigt bleiben können, am 04.02.2012 und 18.02.2012 durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 07.02.2012 über die öffentliche Auslegung informiert worden.

Wismar, den 07.06.2012 Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand wird am 06.10.2010 als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den 18.07.2012 Kataster- und Vermessungsamt

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 31.05.2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wismar, den 07.06.2012 Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 78/10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften wurde am 31.05.2012 von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom 31.05.2012 gebilligt.

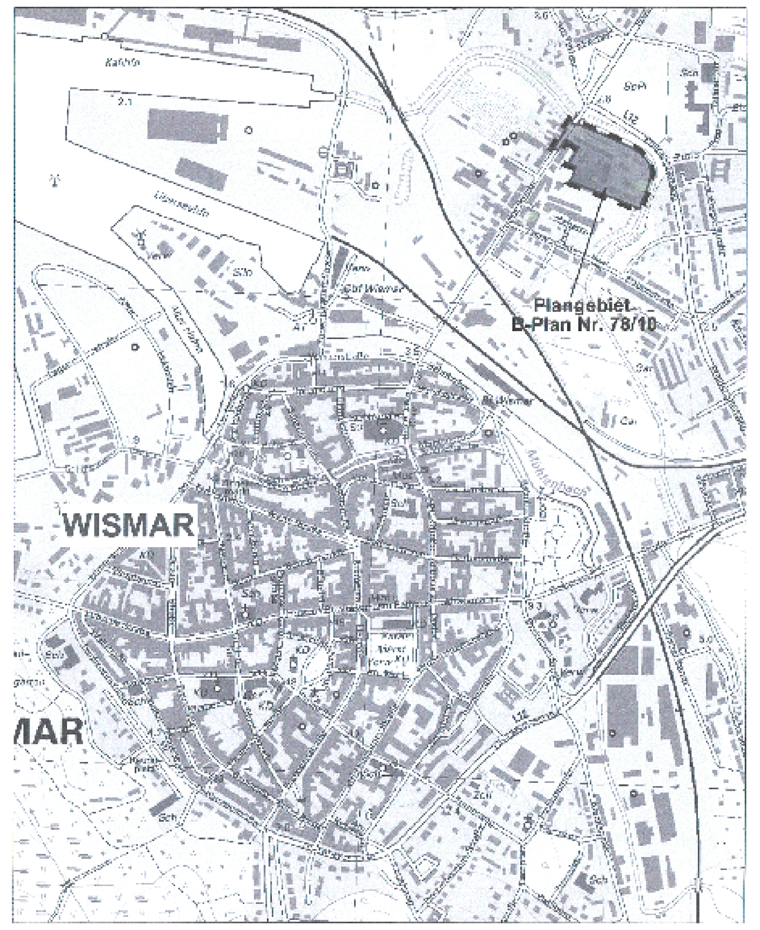
Wismar, den 07.06.2012 Der Bürgermeister

Die Übereinstimmung des vorliegenden Satzungsexemplars mit dem Satzungsbeschluss vom 31.05.2012 wird bestätigt. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 78/10, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgefertigt.

Wismar, den 07.06.2012 Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 78/10 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 09.06.2012 durch Veröffentlichung im Stadtanzeiger bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 09.06.2012 in Kraft getreten.

Wismar, den 13.06.2012 Der Bürgermeister




SATZUNG DER HANSESTADT WISMAR

über den

**BEBAUNGSPLAN NR: 78/10**

**"Wohngebiet Poeler Straße-Am Wallensteingraben"**

umfassend die Flurstücke 4362/5, 4366/1, 4364 und 4365/4, Flur 1, Gemarkung Wismar, begrenzt im Norden vom Wallensteingraben südl. der Straße Philosophenweg, im Osten vom Wallensteingraben westlich der Straße Philosophenweg, im Süden vom Flurstück 4373 - Poeler Straße 51 (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 73/09 "Seniorenwohnanlage Poeler Straße"), im Westen von der Poeler Straße

H/B = 720 / 1310 (0.94m²)